



TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

RG 110/2020

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

RAPPORTO DI STIMA
DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: Dott. Massimo Moncelli



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Simone Salcerini

Con provvedimento del 20/01/2021 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto Dott. Agr. Massimo Moncelli, libero professionista e valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11588:2014 iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Spoleto con invito a sottoscrivere il verbale di giuramento ed inoltrarlo telematicamente almeno dieci giorni prima dell'Udienza del 21/10/2021.

Nei termini assegnati il sottoscritto consulente tecnico prestava giuramento e quindi riceveva il quesito di rito. Il Giudice dell'Esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio delle conclusioni alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

A seguito del conferimento dell'incarico il sottoscritto svolgeva operazioni preliminari agli accessi in loco, al fine di acquisire la sufficiente documentazione tecnico economica e di seguito, in data 12 marzo 2021, disponeva un sopralluogo tecnico nel corso del quale effettuava rilievi metrici e fotografici necessari per rispondere al quesito.

Successivamente venivano svolti i necessari accertamenti urbanistici mediante richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Giano dell'Umbria e quindi le relative ricerche di mercato, ultimate le quali si procedeva alla chiusura delle operazioni peritali con la stesura del presente rapporto di stima e relazione.



Controllo documenti depositati ex art. 567 C.P.C.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 del c.p.c. la quale risultava completa con la presenza delle certificazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciate in data 29/12/2020 dalla Dott.ssa [redacted] notaio con studio in [redacted]

Elenco dei beni pignorati

a) Beni immobili di proprietà di

così censiti

- In Catasto dei Fabbricati del Comune di Giano Dell'Umbria

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
23	10	2	Loc. Palombaro T-1	F3			
23	10	3	Loc. Palombaro S1	D10			1.804,00

- In Catasto dei Terreni del Comune di Giano Dell'Umbria

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Sup. mq	R.D. €	R.A. €
13	150	AA	Uliveto	129	0,83	0,33
13	150	AB	Bosco misto	881	0,77	0,18
13	151		Uliveto	1860	8,17	3,84
14	152		Seminativo	6430	19,92	29,89
14	153		Uliveto	2100	9,22	4,34
14	259		Seminativo	3640	11,28	16,92
23	1	AA	Uliveto	1758	11,35	4,54
23	1	AB	Vigneto	1042	7,53	5,92
23	12		Uliveto	2440	15,75	6,30
23	13	AA	Seminativo	129	0,40	0,60
23	13	AB	Uliveto	14431	936,16	37,26
23	14	AA	Seminativo	12	0,04	0,06
23	14	AB	Uliveto	5618	36,27	14,51
23	2		Uliveto	5170	33,38	13,35
23	26		Uliveto	12260	53,82	25,33
23	27		Uliveto	11230	72,50	29,00
23	3		Uliveto	1550	10,01	4,00
23	34		Uliveto	3970	17,43	8,20



23	515		Uliveto	9680	62,49	25,00
23	605	AA	Relitto stradale	809	0	0
23	605	AB	Uliveto	185	1,19	0,48
23	9	AA	Bosco misto	300	0,22	0,05
23	9	AB	Incolto produttivo	80	0,01	0,01

b) Beni immobili di proprietà di _____ nata a _____ il _____ per la quota di proprietà di 1/2 così censiti
- In Catasto dei Terreni del Comune di Giano Dell'Umbria

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Sup. mq	R.D. €	R.A. €
23	398		Seminativo arborato	630	1,30	2,44

Divisione in lotti dei beni pignorati

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un due lotti riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Ad evasione dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha proceduto pertanto alle necessarie indagini tecniche ed ai sopralluoghi negli immobili relativi al procedimento; quindi, in esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, lo scrivente ritiene si possa procedere alla stima e alla relazione sui quesiti posti.



LOTTO n.1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un fondo rustico, con sovrastante abitazione parzialmente ultimata, ubicato in Comune di Giano dell'Umbria, Vocabolo Poggio San Felice. L'accesso è garantito da strada interpodereale collegata alla viabilità locale e alla SP 452.





1.2 Identificazione catastale

Beni immobili di proprietà di _____ nata a _____ il _____ così censiti

- In Catasto dei Fabbricati del Comune di Giano Dell'Umbria

Foglio	Part.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Classe	Sup. Cat.	Rendita
23	10	2	Loc. Palombaro T-1	F3			
23	10	3	Loc. Palombaro S1	D10			1.804,00

- In Catasto dei Terreni del Comune di Giano Dell'Umbria

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Sup. mq	R.D. €	R.A. €
13	150	AA	Uliveto	129	0,83	0,33
13	150	AB	Bosco misto	881	0,77	0,18
13	151		Uliveto	1860	8,17	3,84
14	152		Seminativo	6430	19,92	29,89
14	153		Uliveto	2100	9,22	4,34
14	259		Seminativo	3640	11,28	16,92
23	1	AA	Uliveto	1758	11,35	4,54
23	1	AB	Vigneto	1042	7,53	5,92
23	12		Uliveto	2440	15,75	6,30
23	13	AA	Seminativo	129	0,40	0,60
23	13	AB	Uliveto	14431	936,16	37,26
23	14	AA	Seminativo	12	0,04	0,06
23	14	AB	Uliveto	5618	36,27	14,51
23	2		Uliveto	5170	33,38	13,35
23	26		Uliveto	12260	53,82	25,33
23	27		Uliveto	11230	72,50	29,00
23	3		Uliveto	1550	10,01	4,00
23	34		Uliveto	3970	17,43	8,20
23	515		Uliveto	9680	62,49	25,00
23	605	AA	Relitto stradale	809	0	0
23	605	AB	Uliveto	185	1,19	0,48
23	9	AA	Bosco misto	300	0,22	0,05
23	9	AB	Incolto produttivo	80	0,01	0,01

1.3 Coerenze

Il bene oggetto di stima confina, con Strada vicinale di San Savino, Strada vicinale di Case Sorbi, fosso, salvo altri e come in diritto.



1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Spoleto in data _____ ai nn. _____ di formalità a favore di _____
 A. con sede in (_____ li per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà)
 contro _____

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

2.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

2.1.3 Descrizione del contesto di zona

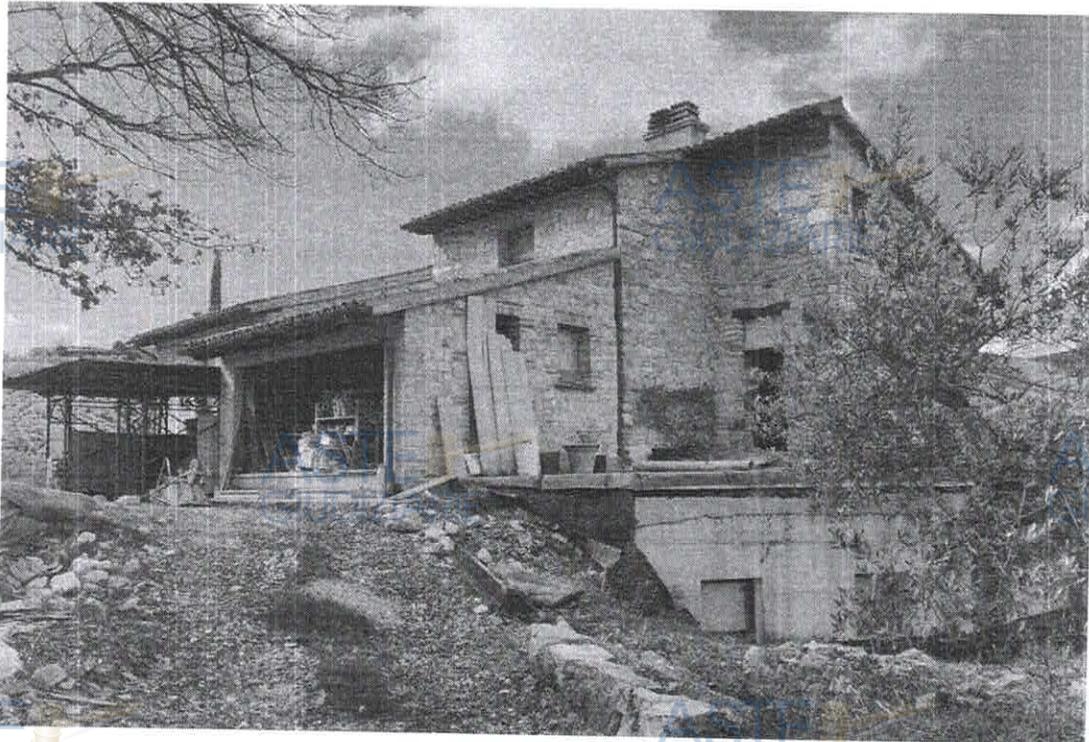
Caratteristiche zona:	in zona rurale, a traffico limitato
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente residenziali e agricoli
Collegamenti pubblici	Ferrovia (km 30 Foligno); aeroporto (km 49).

2.2 Descrizione immobiliare

2.2.1 Fabbricato



Il complesso immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica elevato su tre livelli di cui uno seminterrato.



Caratteristiche costruttive

La struttura è mista, in quanto l'immobile è stato oggetto di un intervento di restauro tuttora non ultimato con solai prevalentemente costituiti da grande e piccola orditura in legno con sovrastante massetto in calcestruzzo.

Coperture

La copertura del fabbricato è a falde con manto di copertura in coppi.

Tamponature Perimetrali

Le tamponature sono in muratura portante di pietra e conci con inserti in cemento armato

Finiture Esterne



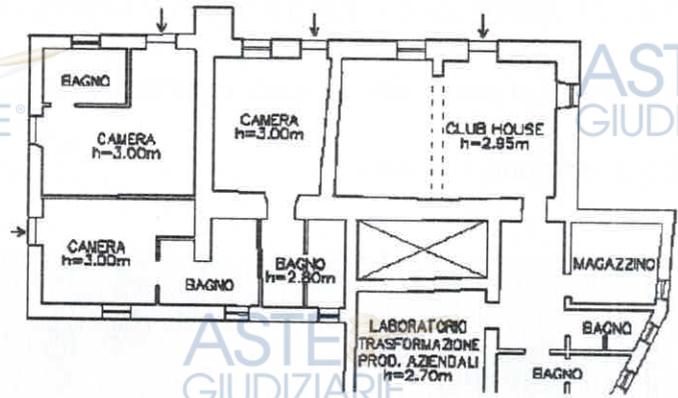
Le facciate esterne sono in cortina di pietre e conci. I serramenti esterni e gli sportelloni sono presenti solo al piano seminterrato. Le sistemazioni esterne non sono state completate e i marciapiedi sono al grezzo.



ARBITRAPECC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e4f67c019f15714976e3084fc2a970c
 MONCELLI MASSIMO Esecuzione De:



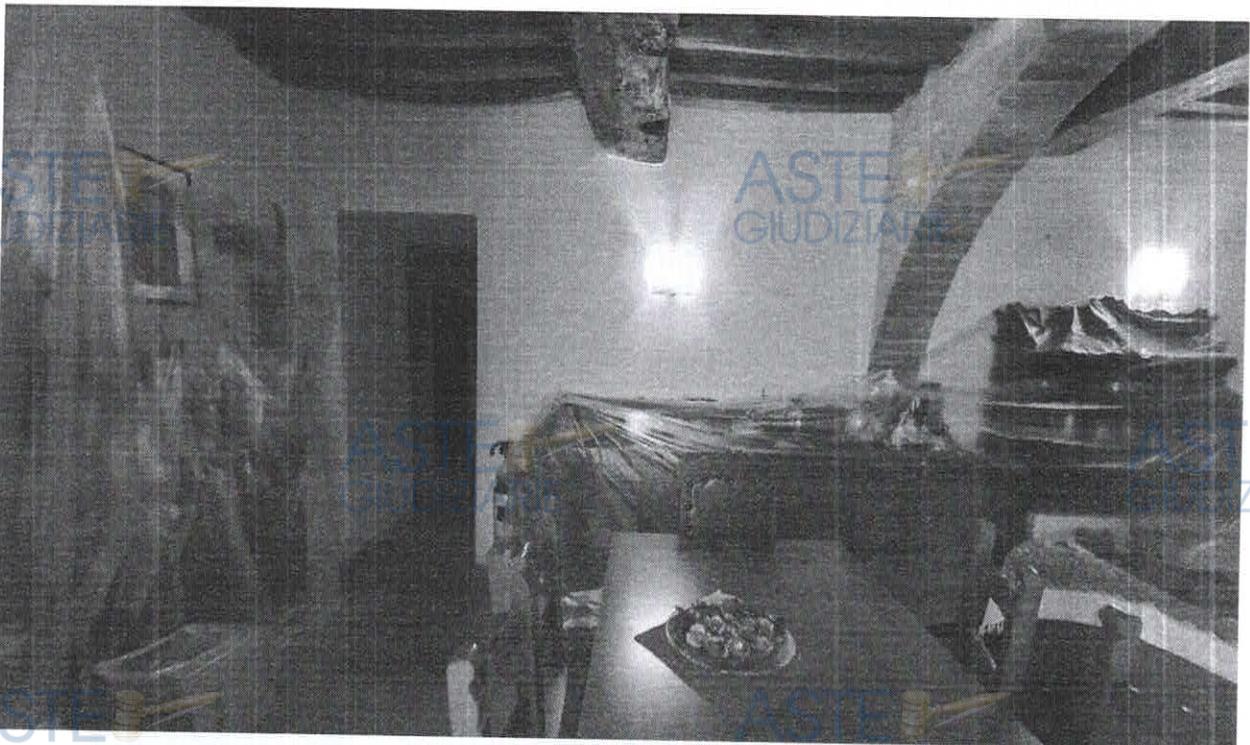
Il piano seminterrato (part 10 sub 3), destinato ad agriturismo, è suddiviso in salone, tre camere con bagno, laboratorio trasformazione prodotti aziendali, magazzino e servizi.

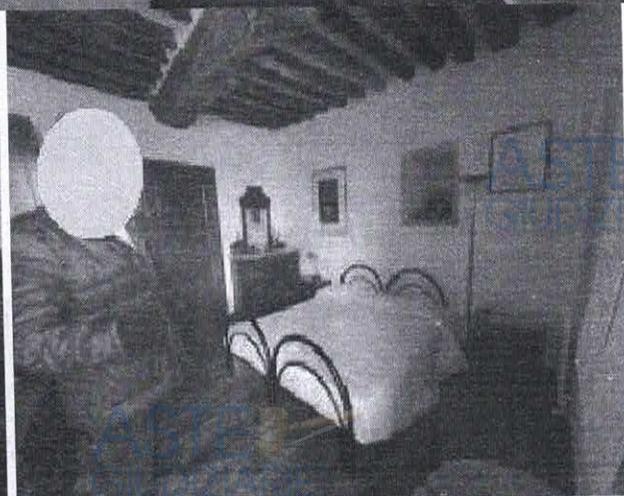
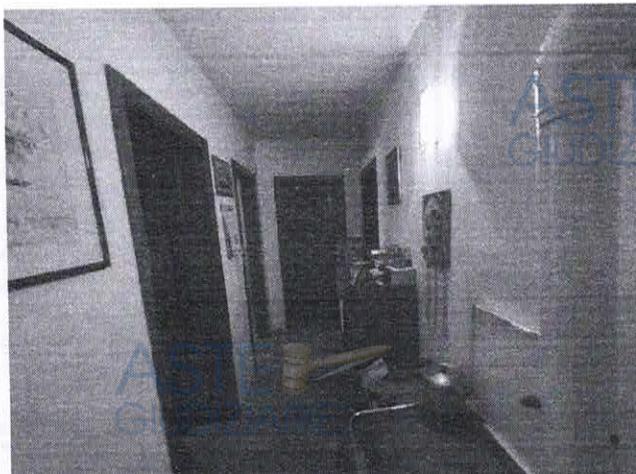


Le rifiniture sono rappresentate da

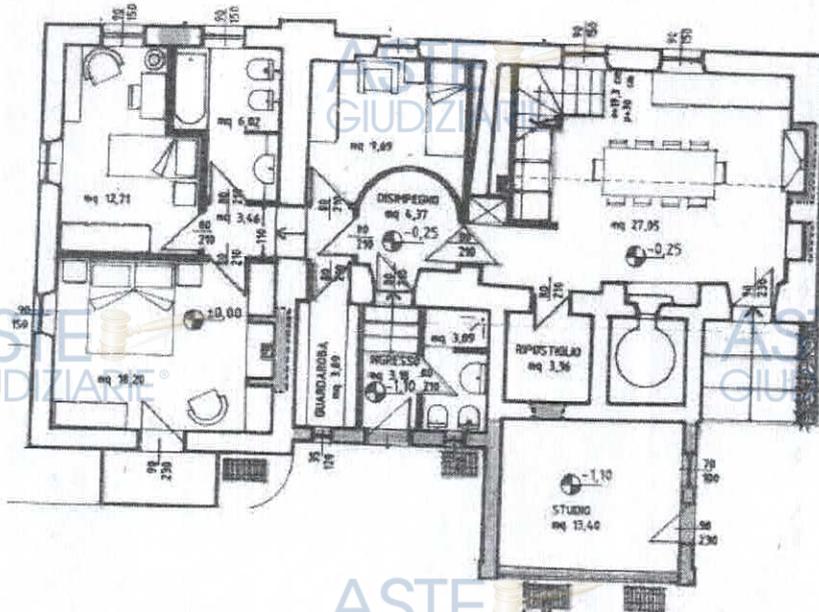
pareti al civile, pavimenti parte in cotto

e parte in parquet di legno; rivestimenti dei bagni in marmo; porte ed infissi in legno con sportelloni esterni in mediocre stato di conservazione.



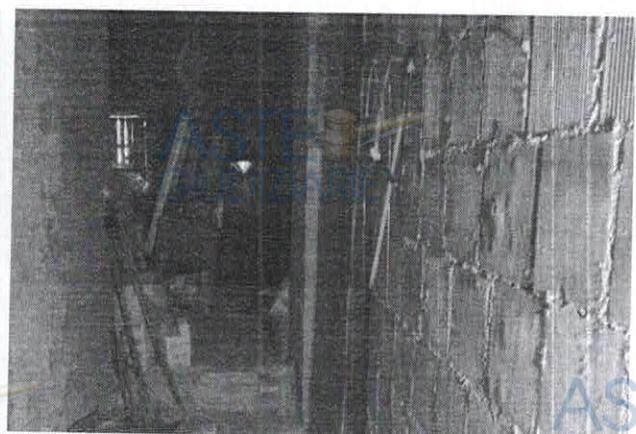


Il sub 3 si sviluppa al piano terra e 1 dell'edificio e risultano incompleti con cantiere fermo da tempo.



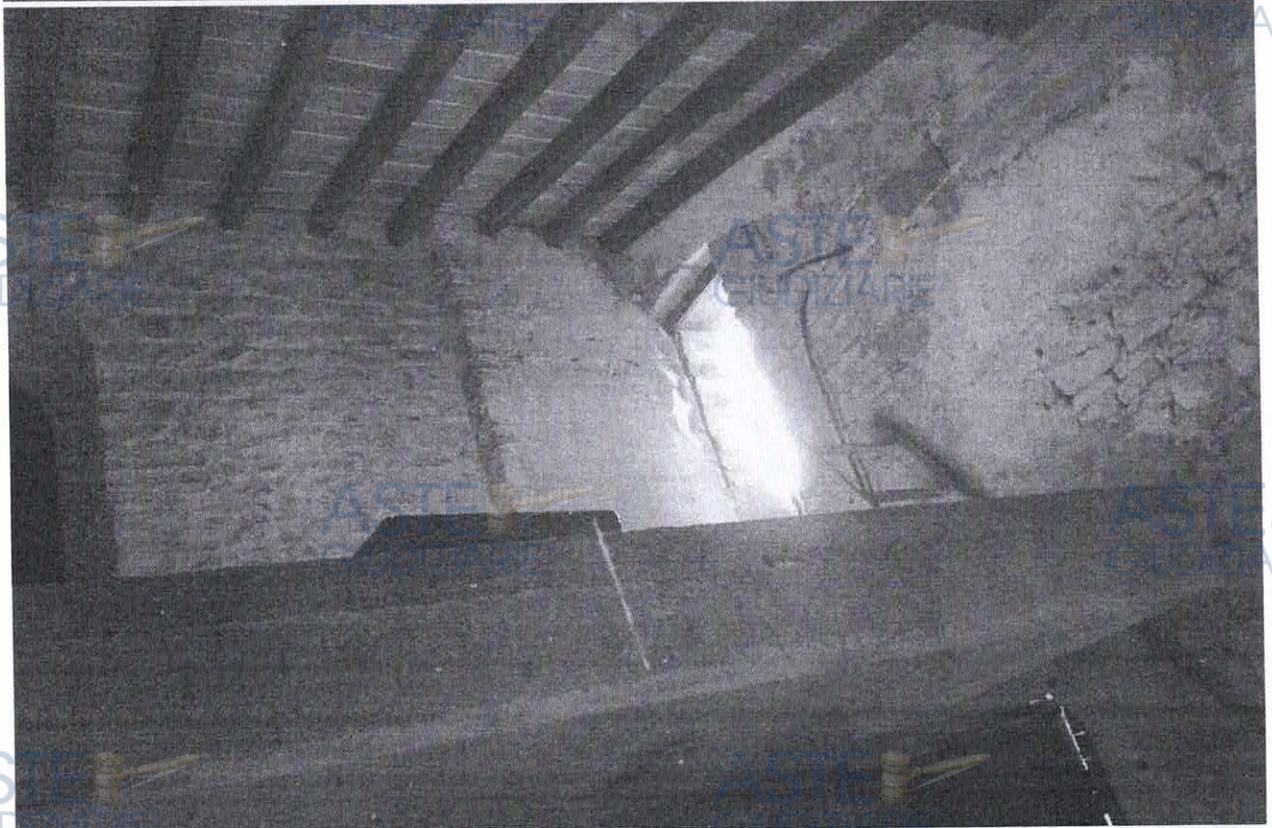
Il piano terra
progettualmente
è suddiviso in disimpegno,
cucina/soggiorno con
scala si accesso al piano
1^a, ripostiglio, studio,
guardaroba, tre camere e
due bagni.

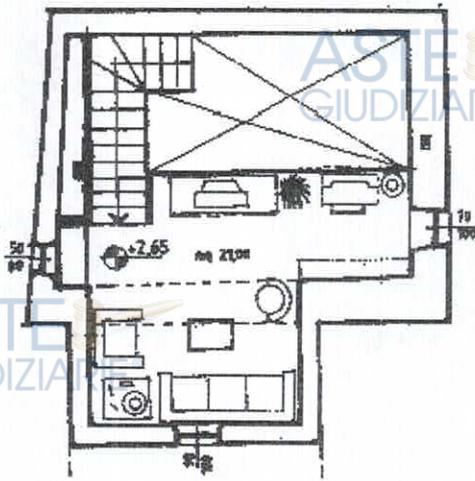
Il piano è interamente al grezzo, senza intonaci, massetti, impianti e rifiniture.



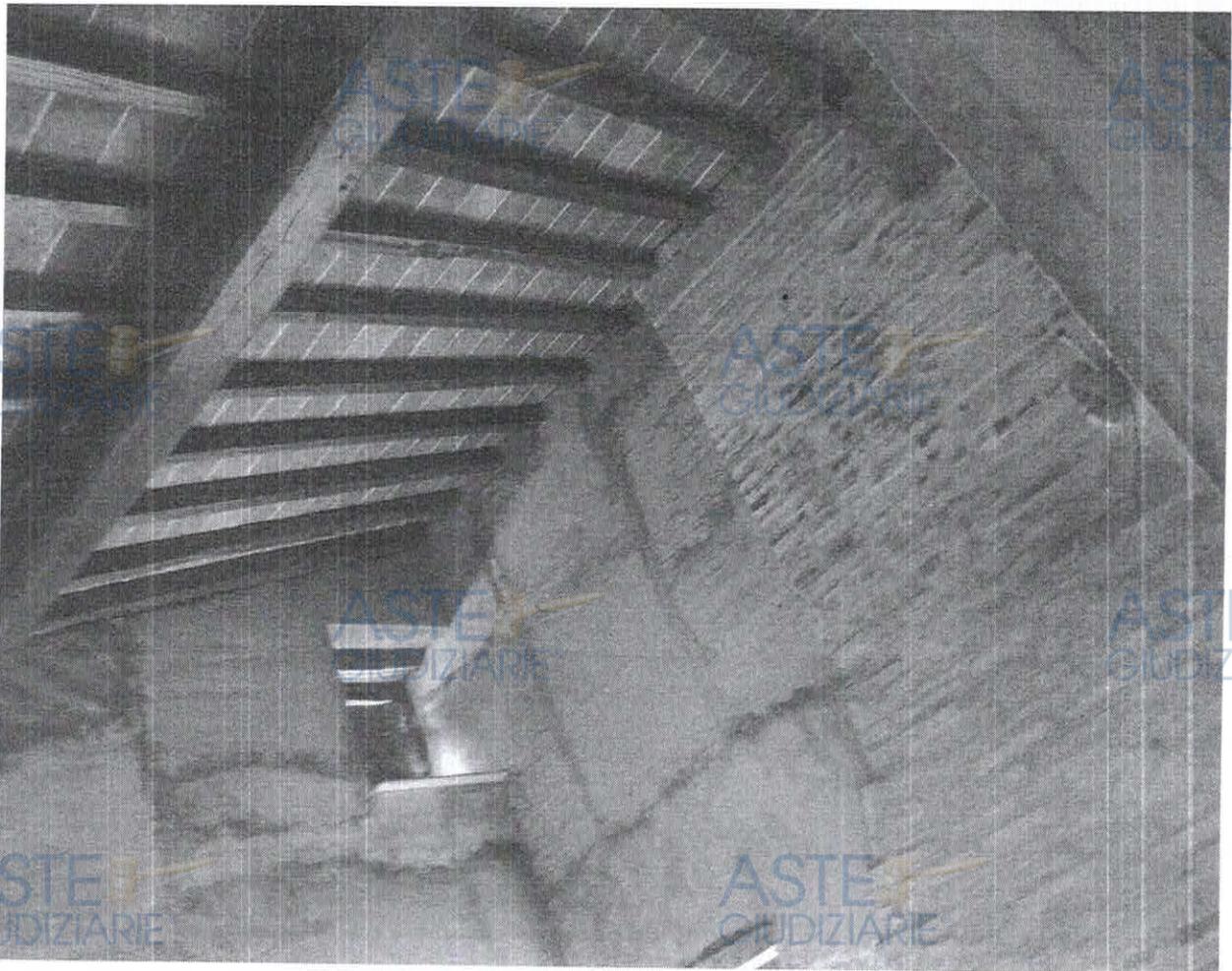
Le tramezzature sono state realizzate utilizzando laterizi forati ed in parte vecchie murature riconsolidate.

Le strutture orizzontali sono invece presenti ed ultimate con orditura in legno ed interposte pannelle di cotto, con l'eccezione di alcune porzioni gettate in opera in calcestruzzo armato.





Il piano primo è costituito da unico locale, con accesso da scala interna, ancora non ultimato e con le stesse caratteristiche del piano inferiore.



Caratteristiche strutturali



Fondazioni	(Tipologia) Non visibili	(Condizioni) Non verificabile	(materiale) Non verificabile
Strutture verticali	(Tipologia) muratura	(materiale) mista	(Condizioni) buone
Solai	(Tipologia) misti	(Condizioni) buone	
Copertura	(Tipologia) A falde	(Condizioni) buone	

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	Solo al piano S1 in legno con sportellone esterno		
Infissi interni	Al piano S1 in legno; ai piani T e 1 assenti		
Manto di copertura	(materiale) coppi	(condizioni): buone	
Pareti esterne	(materiale) pietra	(condizioni): ottime	
Pavim. Interna:	Al piano S1 parte in cotto, parte in parquet; ai piani T e 1 assenti		

Impianti

Elettrico	Impianto sottotraccia al piano S1 ai piani T e 1 assenti		
Idrico	(alimentazione) Acquedotto	(rete di distribuzione) Non visibile	
	(condizioni) non verificabili		
Termico:	termosifone solo al piano S1		



2.2.2 Terreni agricoli

Terreni agricoli della superficie di ha 8.63.34 a giacitura collinare con pendenze variabili, distribuiti su più corpi fondiari ubicati a breve distanza fra di loro e ben collegati.

Si tratta di terreni di sufficiente fertilità con strato attivo mediamente profondo e con forte presenza di scheletro.

La destinazione effettiva dei terreni, suddivisa per particella, è la seguente:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Destinazione effettiva	Consistenza mq
13	150	AA	Uliveto	Bosco Ceduo	129
		AB	Bosco Misto		881
13	151		Uliveto	Uliveto Classe C	1860
14	152	AA	Seminativo	Seminativo	3430
14	152	AB	Uliveto	Uliveto Classe B	3000
14	153		Uliveto	Uliveto Classe B	2100
14	259		Seminativo	Seminativo	3640
23	1		Uliveto	Uliveto Classe B	1758
			Vigneto	Vigneto	1042
23	12		Uliveto	Bosco	2440
23	13		Seminativo	Tara	129
			Uliveto	Uliveto Classe B	14431
23	14		Seminativo	Tara	12
			Uliveto	Uliveto	5618
23	2		Uliveto	Uliveto Classe B	5170
23	26		Uliveto	Uliveto Classe B	12260
23	27		Uliveto	Uliveto Classe B	11230
23	3		Uliveto	Uliveto Classe B	1550
23	34	a	Uliveto	Uliveto Classe B	1970
23	34	b	Uliveto	Tara	2000
23	398		Semin Arbor	Seminativo	630
23	515		Uliveto	Uliveto Classe C	9680



23	605		Relitto Strada	Tara	809
			Uliveto		185
23	9	AA	Bosco Misto	Bosco Misto	300
		AB	Incolto P	Tara	80
Totale superficie ha					8.63.34

RIPARTO PER DESTINAZIONE

Destinazione	Superficie mq
Vigneto	1042
Oliveto b	59087
Oliveto c	11540
seminativo	7700
bosco	3750
Tare	3215



FG 23



FG 14

FG 13





3 Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.



Fabbricati

Immobile	Tipologia superficie	Superficie mq	coeff.	sup. Parametrata mq
Seminterrato (sub 3)	Superficie catastale	175	1	175
Piano terra e 1 [^] (sub 2) al grezzo	Superficie catastale	168	1	168
Piano T				
Piano 1				
		25	1	25

Terreni

Destinazione	Superficie mq
Vigneto	1042
Oliveto b	59087
Oliveto c	11540
seminativo	7700
bosco	3750
Tare	3215

4. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

4.1 Provenienza Beni

Beni in Comune di Giano dell'Umbria CF Fg 23 part 10 sub 2 e 3 – CT Fg 23 Part. 515, 9, 12,

13, 14, 26, 27, 34 Fg 13 part.150, 151

Attuale proprietario:

per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr. _____ di Spoleto del

repertorio _____ trascritto a Spoleto il _____ ai numeri _____

di formalità



Dante causa: Comune di _____

Precedenti proprietari: Comune di _____

Proprietaria da periodo anteriore al ventennio

Beni in Comune di Giano dell'Umbria CT Fg 14 Part. 152, 153, 259

Attuale proprietario: _____ **per i diritti di piena proprietà**

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr _____ di _____ del

_____ repertorio _____ trascritto a Spoleto il _____ ai numeri _____

di formalità

Dante causa: Rutili Benedetto

Precedenti proprietari: Rutili Benedetto

Proprietaria da periodo anteriore al ventennio

Beni in Comune di Giano dell'Umbria CT Fg 23 Part. 2

Attuale proprietario: _____ **per i diritti di piena proprietà**

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr _____ e di _____ del

1 _____ repertorio _____ trascritto a Spoleto il _____ 01 ai numeri _____ di _____

formalità

Dante causa: _____

Precedenti proprietari: _____

Proprietaria da periodo anteriore al ventennio

Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. n. 110/2020

Beni in Comune di Giano dell'Umbria CT Fg 23 Part. 1, 3

Attuale proprietario: _____ per i diritti di piena proprietà

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notar Dr _____ di _____ del
17 luglio 2007 repertorio _____ trascritto a Spoleto il _____ luglio _____ ai numeri _____ di
formalità _____

Dante causa: _____

Precedenti proprietari:

Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notar Dr _____ di _____ del
20 giugno _____ repertorio _____, trascritto a Spoleto il _____ ai numeri _____ di
formalità _____

Precedenti proprietari: _____, _____ e _____

Proprietari da periodo anteriore al ventennio

Beni in Comune di Giano dell'Umbria CT Fg 23 Part. 605

Attuale proprietario: _____ per i diritti di piena proprietà

Atto di rinuncia a rogito notaio Dott _____ e del 25 luglio _____ repertorio n. _____
trascritto a Spoleto il _____ agosto _____ ai nn. _____ di formalità _____

Dante causa: Comune di Spoleto

Precedenti proprietari: Comune dei Spoleto

Proprietario da periodo anteriore al ventennio



5. STATO DI POSSESSO

Al momento l'immobile risulta occupato dal Sig. _____ mediante contratto di affitto in deroga ex art 45 L. 203/82 stipulato il 27 gennaio 2017 con scadenza al 10 novembre 2025. Il contratto è stato regolarmente registrato a Foligno il 3 febbraio 2017 al nr 305/ serie RT (Codice Identificativo del Contratto: 13E17ro003oso0oYc).

Il contratto prevede un canone annuo di € 1.400,00 (millequattrocento/00) da pagarsi entro il 10 novembre di ogni anno.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico – Convenzione edilizia*

Trascritta a Spoleto il 22/08/2002 ai nn 3714/2772 a favore di COMUNE DI GIANO DELL'UMBRIA avente ad oggetto gli immobili distinti al CT fg 23 part. 10, 515, 516 e relative alle opere di urbanizzazione previste per la ristrutturazione del fabbricato. Durata di anni tre e comunque non appena completate e collaudate le opere da parte del Comune di Giano dell'Umbria

- ✓ *Vincolo di bonificazione fondiaria del Teverone-Marroggia*



Trascritto a Spoleto il 28/02/1975 ai nn 975/477° favore del CONSORZIO DELLA BONIFICAZIONE UMBRA – SPOLETO e gravante si terreni in CT Fg 14 part. 152, 153, 259

6.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

a. Ipoteca volontaria (Attiva), iscritta a Spoleto il _____ ai numeri _____ di formalità a favore di _____ con sede a _____ c.f. _____
Ipoteca iscritta per € 270.000

Gravante sui seguenti beni: Fg 23 part. 13, 14 Fg 14 part. 152, 153

b. Ipoteca volontaria (Attiva), iscritta a Spoleto il 11/10/2007 ai numeri 5822/1459 di formalità a favore di _____ con sede a _____ c.f. _____
Ipoteca iscritta per € 400.000

Gravante sui seguenti beni: Fg 23 part. 515, 26, 27, 34

c. Ipoteca volontaria (Attiva), iscritta a Spoleto il _____ ai numeri 1 _____ di formalità a favore di _____ con sede a _____ c.f. _____



Ipoteca iscritta per € 1.040.000

Gravante sui seguenti beni: Fg 23 part. 515, 26, 27, 34, 13, 14 Fg 14 part. 152, 153

d. Ipoteca volontaria (Attiva), iscritta a Spoleto il 29/05/2012 ai numeri

di formalità a favore di

con sede a

c.f.

Ipoteca iscritta per € 1.040.000 (N.B. iscrizione in estensione dell'ipoteca nn 1818/400 del 14/04/2009)

Gravante sui seguenti beni: Fg 23 part. 1,2,12 Fg 13 part. 151 Fg 14 part. 259

e. Ipoteca giudiziaria (Attiva), iscritta a Spoleto il 03/01/2020 ai numeri 23/4 di

formalità a favore di

con sede a

c.f.

Ipoteca iscritta per € 900.000,00

Gravante sui seguenti beni: Fg 23 part. 10 sub 2 e 3 – Fg 13 part. 150,151 – Fg 14 part. 152,153,259 - Fg 23 part. 1,12,13,14,2,26,27, 3,34,515,605,9, 398

Pignoramenti

f. Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il 23/10/2020 ai numeri

a favore di i

con sede a

c.f.



Gravante sull'intero lotto

7. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta costituito un condominio

8. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

8.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

8.2 Usi civici

Il Comune di Giano dell'Umbria non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - CATASTALE

9.1 Conformità urbanistico edilizia

Immobile costruito in epoca anteriore l'anno 1967 e successivamente ristrutturato a seguito di:

- Permesso di costruire n. 1548 del 23/07/2002
- Permesso di costruire in variante n. 1548/V del 23/06/2003
- D.I.A. 539/08
- Agibilità parziale (Piano s1) del 23/05/2011

9.2 Conformità catastale

La planimetria catastale del piano terra è conforme alla situazione attuale mentre quella del piano T e 1 non è ancora depositata in quanto l'immobile risulta in costruzione.



10. STIMA IMMOBILIARE

10.1 Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

10.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);



Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

10.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.



Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quelli in oggetto.

A seguito dell'analisi di mercato si è adottato un procedimento di stima basato sul confronto previa normalizzazione dei prezzi.

Questo tipo di processo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione mediante il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Tali coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- a. caratteristiche posizionali estrinseche;
- b. caratteristiche posizionali intrinseche;
- c. Caratteristiche interne;
- d. caratteristiche produttive.

Una volta ottenuto il coefficiente di ponderazione sintetico lo si è moltiplicato per il relativo prezzo del bene a cui fa riferimento. Dalla media di tutti i beni di confronto si è poi ricavato un valore medio unitario, che è stato poi moltiplicato per la consistenza totale del bene oggetto di stima.



10.4 Comparazioni esaminate

Comparabili individuati

	Immobilabile	Ubicazione	sup. mq	prezzo	prezzo post trattativa	prezzo/mq
1		Giano U.	400	€ 400.000,00	€ 340.000,00	€ 850,00
2		Giano U.	500	€ 250.000,00	€ 212.500,00	€ 425,00
3		Giano U.	100	€ 75.000,00	€ 63.750,00	€ 637,50
4		Giano U.	130	€ 96.000,00	€ 81.600,00	€ 627,69

Analisi e comparazione

Immobilabile	sup. mq	prezzo post trattativa	prezzo/mq	KCPE	KCPI	KCI	KCP	K POND	Valore ponderato €/mq
1	400	€ 340.000,00	€ 850,00	0,90	0,90	0,75	0,75	0,84	€ 714,00
2	500	€ 212.500,00	€ 425,00	1,15	1,15	0,95	0,95	1,07	€ 454,75



3		100	€ 63.750,00	€ 637,50	1,00	1,00	0,80	0,80	0,92	€ 586,50
4		130	€ 81.600,00	€ 627,69	1,00	0,80	0,80	0,75	0,86	€ 536,68
prezzo medio										€ 572,98
valore adottato piano ultimato										€ 600,00
Valore adottato piani al grezzo 50% del Vdm										€ 300,00

10.5 Conteggi di stima

destinazione	Sup. mq	€/mq	Valore di mercato
Fabbricato part 10 sub 2 (P.T. e 1 al grezzo)	193	€ 600,00	€ 115.800,00
Fabbricato part 10 sub 3 (P. S1)	175	€ 300,00	€ 52.500,00
Vigneto	1042	€ 2,00	€ 2.084,00
Oliveto cat B	59087	€ 1,65	€ 97.493,55
Oliveto cat. C	11540	€ 1,00	€ 11.540,00
Seminativo	7700	€ 0,85	€ 6.545,00
Bosco	3750	€ 0,15	€ 562,50
Tare	3215	€ 0,10	€ 321,50
Totale Valore di Stima immobiliare			€ 286.846,55



11. Determinazione del prezzo di base d'Asta

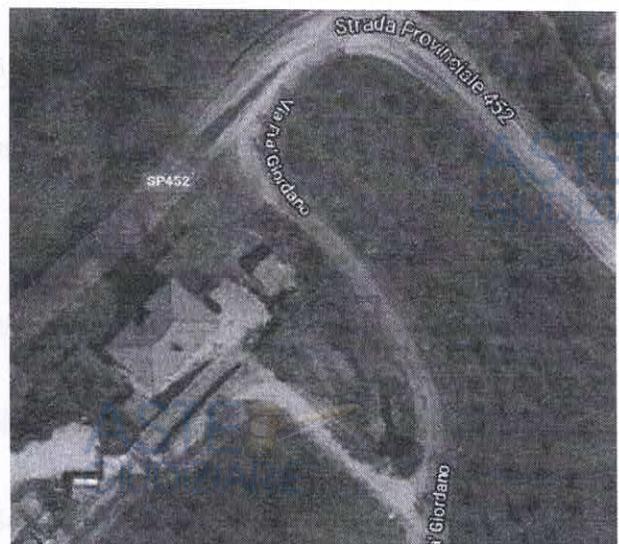
Valore di stima		€ 286.846,55
Detrazioni		
assenza di garanzia per vizi	15%	€ 43.096,98
Ridotto appeal a causa di immobile occupato con contratto opponibile alla procedura	3%	€ 8.605,40
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni		€ 332.465,00
Prezzo di base d'asta proposto		€ 235.214,17

LOTTO n. 2

12. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

12.1 Ubicazione

Il bene oggetto di stima è costituito da un piccolo lotto di terreno ubicato in Comune di Giano dell'Umbria (PG), Via Fra Giordano, in zona edificabile "B1". L'accesso è garantito da strada interpodereale collegata alla viabilità locale e alla SP 452.



12.2 Identificazione catastale

c) Beni immobili di proprietà di _____ a, nata a _____ per la quota di proprietà di 1/2 così censiti
- In Catasto dei Terreni del Comune di Giano Dell'Umbria

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Sup. mq	R.D. €	R.A. €
23	398		Seminativo arborato	630	1,30	2,44

12.3 Coerenze



Il bene oggetto di stima confina, da Nord verso sud in senso orario, con part. 363, Via Frà Giordano, part 397, salvo altri e come in diritto.

13. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

13.1 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 23 ottobre 2020 ai nn. _____ i formalità a favore di

_____ con sede in _____ i per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro _____

Il pignoramento grava sui beni oggetto di esecuzione.

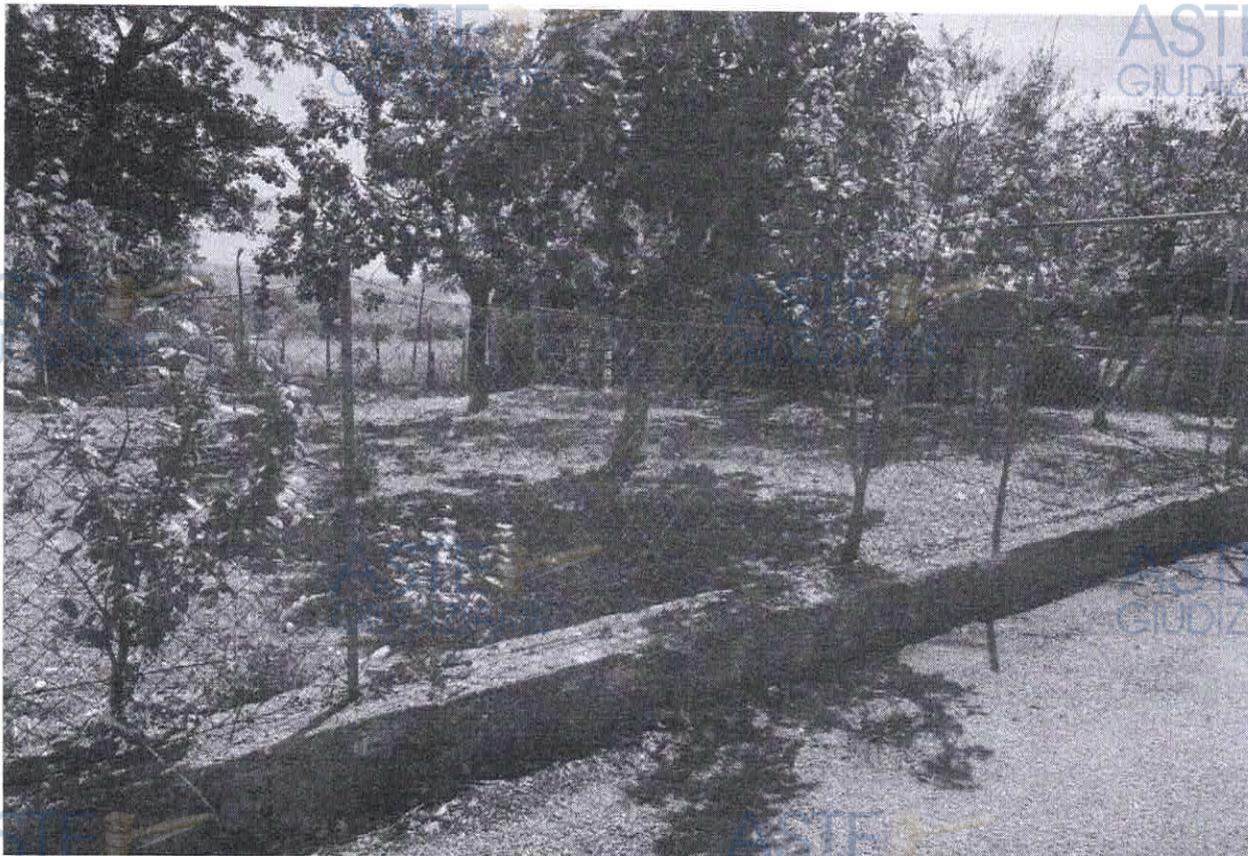
13.1.2 Conformità dei dati catastali con il pignoramento

I dati catastali corrispondono con quelli indicati nel pignoramento

13.1.3 Descrizione del contesto di zona

Caratteristiche zona:	In zona periferica, a traffico limitato
Servizi della zona:	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	Prevalentemente residenziali e agricoli
Collegamenti pubblici	Ferrovia (km 31 Foligno); aeroporto (km 49).

13.2 Descrizione immobiliare



Terreno della superficie di mq 630 a giacitura collinare di forma geometrica irregolare.

L'area è censita nel P.R.G. del comune di Giano dell'Umbria come zona "B1 – zone residenziali di completamento" dove sono ammessi i seguenti interventi:



- a) nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni;
- b) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art.3, comma 1, lettere a), b), c), d) f), g), della L.R.n.1/2004;
- c) demolizione e ricostruzione di interi comparti edilizi con recupero del volume, superfici, altezze e distanze esistenti, finalizzati a riqualificare l'immagine della città costruita e migliorare i parametri ecologici dell'area interessata, realizzando compiuti isolati urbani, valorizzando gli spazi liberi come spazi a spiccato carattere urbano, disciplinando compiutamente la rete viaria e gli spazi di sosta;

Gli interventi a) e b) sono attuati con intervento edilizio diretto mediante ottenimento del relativo titolo abilitativo, mentre quelli di cui alla lettera c) necessitano di intervento urbanistico preventivo attraverso la predisposizione e approvazione di apposito piano attuativo.

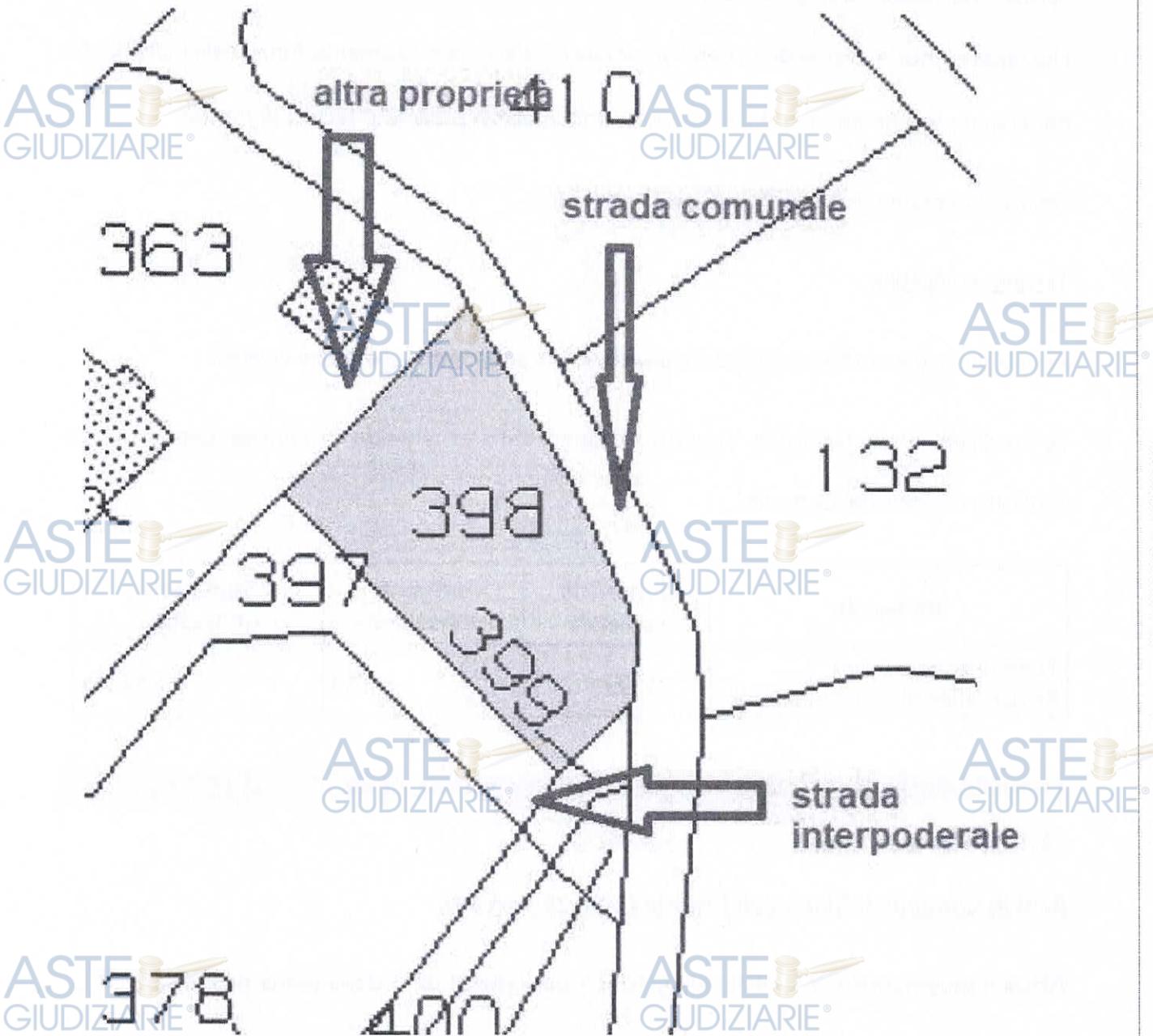
La realizzazione degli interventi è in ogni caso subordinata al rispetto dei seguenti parametri urbanistici, edilizi ed ecologici

Indice di utilizzazione fondiario	Uf	0,40
Altezza massima	H max.	7.00 mt
Indice di permeabilità fondiario	lpf	50%
Verde privato ecologico	Vpe	25%
Indice di piantumazione fondiario	laf	1
Distanza dai confini	Dc	MI 5 -art.73 NTA del PRG parte strutturale
Distanza tra fabbricati	Df	MI 5 -art.73 NTA del PRG parte strutturale

Per le distanze dai confini e dai fabbricati si applica l'art 79 delle norme tecniche di attuazione del PRG parte strutturale.



La conformazione irregolare del lotto, ricompreso fra tre strade, lo rende poco appetibile in quanto per il rispetto delle distanze dai confini il fabbricato da realizzare dovrà avere dimensioni di ingombro non ottimali.





14. Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia del Territorio. Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame utilizziamo i seguenti concetti:

Terreno edificabile

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

Le consistenze dei terreni in oggetto verranno definite tenendo in considerazione quanto esplicitato nel PRG del Comune.

Immobile	Superficie catastale	Indice di utilizzazione	Superficie utilizzabile
Terreno zona B1 Residenziale di completamento	630 mq	0,4	252 mq

15. RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLA PROVENIENZA DEL BENE

15.1 Provenienza Beni

Beni in Comune di Giano dell'Umbria CF Fg 23 part 398

Attuale proprietario:

per i diritti di 1/2 della piena proprietà



Immobile pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Dr. _____ di _____ del
_____ giorno 1990 repertorio _____, trascritto a Spoleto il _____ ai numeri _____ di
formalità _____

Proprietaria da periodo anteriore al ventennio

16. STATO DI POSSESSO

Occupato dal debitore

17. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

17.1 Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

- ✓ *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli //*
- ✓ *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale //*
- ✓ *Atti di asservimento urbanistico – Convenzione edilizia*

17.2 Vincoli ed oneri giuridici eliminabili dalla procedura

Iscrizioni:

g. Ipoteca giudiziaria (Attiva), iscritta a Spoleto il _____ ai numeri _____

formalità a favore di _____, con sede a _____

c.f. _____

Ipoteca iscritta per € 900.000,00

Gravante sull'intero lotto

Pignoramenti



h. Pignoramento immobiliare trascritto a Spoleto il _____ ai numeri _____

a favore di _____ con sede a _____) c.f. _____

Gravante sull'intero lotto

18. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Nessuno

19. VINCOLI DI NATURA DEMANIALE E USO CIVICO

19.1 Vincoli demaniali

Non sussistono vincoli demaniali.

19.2 Usi civici

Il Comune di Giano dell'Umbria non ha mai effettuato la verifica demaniale ex L. 16 giugno 1927, n. 1766 e pertanto non è possibile determinare la reale presenza di diritti di uso civico.

20. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA - CATASTALE

20.1 Conformità urbanistico edilizia

Conforme

20.2 Conformità catastale

Conforme

21. STIMA IMMOBILIARE

21.1 Base della valutazione



Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

21.2 Indagini di mercato

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto, per determinarne il più probabile valore di stima, è stata condotta con riferimento al mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato, con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima oggetto di recenti compravendite o in asking price.

La formulazione del giudizio di stima avverrà successivamente attraverso un procedimento comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/mq);

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:



- fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione terziaria riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate

21.3 Dichiarazione dell'approccio di valutazione

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il metodo del confronto, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC (International Valuation Standards Committee), e contenuti nel Red Book dove il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili





al fine di reperire valori attendibili di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili a quelli in oggetto.

Dall'indagine non sono emersi campioni rappresentativi da utilizzare come comparazione e per tale motivo si procede alla stima impiegando il criterio del Valore di trasformazione che è pari alla differenza tra il valore di mercato attribuibile al bene dopo la trasformazione e il costo necessario per compiere la trasformazione; si tratta di un criterio derivato, composto dal criterio di stima del valore di mercato (stima ante trasformazione) e del valore di costo (costo per la trasformazione).

L'applicazione di questo criterio trova la sua ragion d'essere nel caso in questione in quanto l'immobile da stimare è suscettibile di legittima trasformazione secondo il principio di ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato post-intervento si procederà con l'impiego del valore medio di zona per il settore residenziale.

Relativamente alla trasformazione dell'area edificabile in area edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati realizzati posti in zona comparabile "Vf" e la somma di tutti i costi da sostenere "C".

L'equazione risolutiva del procedimento estimativo a valore di trasformazione è la seguente:

$$V_a = V_f - C$$

dove:

Va = valore attuale dell'area

Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione e ottenuto moltiplicando la superficie lorda vendibile (252 mq) complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore

medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea in esame.

C = costi relativi alla costruzione

Valore del fabbricato ottenibile con la trasformazione

Il valore medio unitario è stato desunto dalla media dei prezzi manifestatisi nel 2020/21 per operazioni di vendita e quotazioni del tipo *asking price* opportunamente ponderate.

I dati rilevati sono i seguenti:

ubicazione	sup mq	prezzo rich.	prezzo finale	K norm zona	Prezzo normalizzato
Giano U.	100	€ 139.000,00	€ 118.150,00	1	€ 118.150,00
Giano U.	115	€ 150.000,00	€ 127.500,00	0,95	€ 121.125,00
Giano U.	180	€ 160.000,00	€ 144.000,00	0,95	€ 136.800,00
Giano U.	100	€ 125.000,00	€ 106.250,00	0,95	€ 100.937,50
	Tot. Mq				Totale prezzo
Sommano Valori	495				€ 477.012,50
		prezzo medio al mq			€ 963,66
		prezzo arrotondato al mq			€ 975,00

Il prezzo medio unitario di vendita a nuovo delle abitazioni si stima quindi in € 950,00 al mq a

cui corrisponde un valore finale di € 245.700,00 (mq 630 x 0,4 x € 975)

**Costo della trasformazione**

È il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

costo delle opere edili (K) comprendente:

- o K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna,
- o K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo),
- o K3 - contributi afferenti il costo di costruzione;

Interessi passivi (Ip) sulle anticipazioni di capitale

profitto lordo (Pl) di un ordinario imprenditore.

Nel nostro caso si analizzano le singole categorie di spesa:

K1 - Costo tecnico di costruzione

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva dell'edificio residenziale e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali, l'utile d'impresa e la sistemazione esterna.

È rilevabile dalle fonti riportate nella tabella dei costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi, a valere per l'anno solare 2020 ed è pari a € 800 al mq per complessivi €

201.600,00

K2 - oneri professionali

Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. n. 110/2020

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari al 10% del costo di costruzione "K1" e quindi in € 20.160,00

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione

Sono stimati in ragione nel 5% di K1 per il costo di costruzione per complessivi € 10.080,00

PI - Profitto di un ordinario imprenditore

Si considera l'area per un utilizzatore finale che costruisce in economia in quanto il lotto non è idoneo per un investitore.

Costo Totale dell'investimento al netto dell'area edificabile

K1 - Costo tecnico di costruzione € 201.600,00

K2 - oneri professionali € 20.160,00

K3 - contributi da versare al ritiro della concessione € 10.080,00

Ip - Interessi passivi € 3.000,00

Totale € 234.840,00

Stima dell'area edificabile

Il valore dell'area si ottiene per differenza fra il valore di mercato del fabbricato realizzabile "Vf" e la somma di tutti i costi da sostenere "C".



Pertanto il valore dell'area è pari a:

$V_a = V_f - C = € 245.700,00 - € 234.840,00 = € 10.860,00$ che si arrotonda in € 11.000,00 cui

corrisponde un valore della quota di $\frac{1}{2}$ pari a € 5.500,00

11. Determinazione del prezzo di base d'Asta

Valore di stima della quota di $\frac{1}{2}$	€ 5.500,00
Detrazioni	Nulla
Totale valore di stima depurato dalle detrazioni	€ 5.500,00
Prezzo di base d'asta proposto	€ 5.500,00

Dott. Massimo Moncelli



TRIBUNALE DI SPOLETO
Esecuzione Imm. n. 110/2020

Il sottoscritto esperto, ritenendo di aver risposto al quesito assegnato, rassegna la presente relazione.

Perugia, 11 giugno 2021

Con alta osservanza

L'Esperto

Dott. Agr. Massimo Moncelli

Allegati

1. Visure catastali
2. Estratto di mappa C.T.
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetrie U.I.U.
5. Concessioni edilizie con grafici
6. Agibilità
7. Contratto di affitto fondo rustico
8. Certificato di destinazione urbanistica
9. Corrispondenze varie
10. Documentazione fotografica
11. Attestazione invio copia relazione alle parti